MPA
MINISTERIO
PÚBLICO DE LA
>ACUSACIÓN

RESOLUCIÓN FG N° 272
SANTA FE, 25 AGO 2026

VISTO:

El expediente N° FG-000413/2026 del Ministerio Público de la Acusación, mediante el cual se tramita la renovación del contrato de locación del inmueble sito en calle 1ro. De Mayo 2417 de la ciudad de Santa Fe, provincia homónima, donde funciona la sede de la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación; y,

CONSIDERANDO:

Que, el término original de la locación previsto en la cláusula segunda del contrato suscrito por las partes, aprobado por o Nro. 01607/13 del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, fue establecido en treinta y seis meses, con vencimiento el 24 de junio de 2016;

Que, la cláusula referenciada precedentemente prevé que el mismo podrá ser renovado o prorrogado previo acuerdo de partes;

Que, la mencionada locación ha sido renovada por Resoluciones de la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación Nros. 156/2016, 256/2019, 181/2022 y readecuado su cánon locativo mediante Resolución Nro. 501/2024, y prorrogado luego mediante Res. FG 554/2025;

Que, se cuenta con la anuencia para la presente renovación por parte del Secretario General de este Ministerio, Abog. Leandro Maiarotta;

Que, dicha Fiscalía deberá seguir utilizando tal inmueble ante la necesidad de continuar ejerciendo las misiones que le establece la Ley Nro. 13.013, razón por la cual resulta conveniente hacer uso de la cláusula contractual y renovar el contrato conforme el Artículo 140° de la Ley Nro. 12.510 de Administración, Eficiencia y Control de Estado, en atención, además, a las condiciones funcionales del inmueble locado, su amplitud, características edilicias, ubicación e instalaciones eléctricas, de transmisión de datos y de comunicaciones existentes, las que posibilitan un adecuado desarrollo de las misiones de las diferentes dependencias de la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación que allí realizan su quehacer diario;

Que, se ha constatado el cumplimiento de las obligaciones impuestas en el artículo 140° -tercer párrafo- de la Ley 12.510 de Administración, Eficiencia y Control del Estado, obrando constancias relativas a la inexistencia de deuda correspondiente al Impuesto Inmobiliario respecto del inmueble, la verificación de la titularidad del bien y la inspección del estado del mismo;

Que, el último período locativo tuvo inicio el 25 de junio de 2025, con una duración pactada de 1 (un) año, operando su vencimiento el 24 de junio de 2026, encontrándose a la fecha formalmente vencido;

Que, el canon inicial fue fijado en la suma de $ 5.200.000,00 (pesos cinco millones doscientos mil), previéndose actualizaciones trimestrales por el Índice para Contratos de Locación (ICL). Como consecuencia de dichas actualizaciones, el último canon vigente, correspondiente al mes de junio de 2026, ascendió a la suma de $ 6.242.600,00 (pesos seis millones doscientos cuarenta y dos mil seiscientos), lo que representa un incremento nominal total del 20,05%;

Que, al cotejar este resultado con la evolución de la inflación general del mismo período, medida a través de la variación acumulada del Índice de Precios al Consumidor (IPC) del INDEC, se registra un incremento del nivel de precios del 33,63%;

Que, en instancia de renovación contractual, la parte locadora formuló inicialmente una propuesta de canon mensual de $ 7.500.000,00 (pesos siete millones quinientos mil), con un plazo contractual de 1 (un) año a partir del 25 de junio de 2026, y con actualizaciones trimestrales de acuerdo al Índice para Contratos de Locación (ICL);

Que, por su parte, el Servicio de Catastro e Información Territorial (SCIT) informó un valor locativo razonable de $ 6.829.204,21 (pesos seis millones ochocientos veintinueve mil doscientos cuatro con 21/100), teniendo en cuenta los antecedentes registrados en dicho Organismo, tomando las características constructivas, sus antigüedades, valores básicos y su ubicación dentro del Municipio;

Que, dicha propuesta inicial excedía en un 9,82% el valor locativo informado por el órgano tasador, por lo que, en virtud de lo dispuesto por el Artículo 133° de la Ley N° 12.510 y su Decreto Reglamentario N° 1.104/2016, se solicitó a la parte locadora una mejora en las condiciones económicas propuestas. Dicho requerimiento derivó en una reformulación del canon inicial a la suma de $ 6.829.204,21 (pesos seis millones ochocientos veintinueve mil doscientos cuatro con 21/100) mensuales, ajustándose estrictamente al dictamen del organismo catastral, manteniéndose el plazo contractual de 1 (un) año y el esquema de actualizaciones trimestrales por ICL;

Que, por otra parte, al contrastar el nuevo monto acordado ($ 6.829.204,21) con el último canon abonado ($ 6.242.600,00), se verifica un incremento de solo el 9,40%;

Que, la conveniencia de renovar dicho inmueble además se fundamenta en que el traslado de la fiscalía a otro inmueble implicaría una inversión muy elevada debido a que incluiría la instalación de la red de datos y energía para cada puesto de trabajo, atento a que la Dirección de Sistema de Información e Infraestructura Tecnológica recabó un pre-presupuesto

de una firma local, donde se detalla que el valor de un puesto de trabajo de red (3 bocas de datos CAT6 y 4 tomas eléctricos estabilizados) asciende a la suma de u$s 980,00 (dólares estadounidenses novecientos ochenta). A dichos gastos hay que sumarle desinstalación y reinstalación de racks con todos los accesorios necesarios para el tendido de los puestos hasta los escritorios; servidores para el cluster de servidores necesarios para generar el entorno de la infraestructura de servidores virtuales para los clientes delgados; un storage con capacidad suficiente de almacenamiento de información; uno o más tableros eléctricos, con protecciones térmicas y disyuntores; UPS central para la protección de toda la línea de alimentación eléctrica; entre otros requerimientos específicos según la disposición del inmueble; todo lo cual elevaría ampliamente el costo antes mencionados;

Que, a lo anterior hay que adicionarle el costo de desmantelar el actual inmueble, el traslado de aires acondicionados, mobiliarios y la interrupción operativa de la prestación del servicio de que acarrearía la mudanza;

Que, todas las inversiones mencionadas anteriormente ya fueron realizadas en el inmueble objeto de estas actuaciones, donde actualmente funciona la sede principal de este Ministerio;

Que, además, hay que destacar que dicho inmueble cumple con las condiciones funcionales que se necesitan para el desempeño de dichas dependencias;

Que, por consiguiente, la renovación en los términos acordados resulta razonable, oportuna y conveniente para este Ministerio;

Que, se cuenta con informe del estado del inmueble realizado por el Arquitecto de este Ministerio, el que da cuenta que el inmueble requiere diversas intervenciones;

Que, comunicada que fuere dicha circunstancia a la locadora, la misma se compromete a verificar los trabajos de mantenimiento necesarias para garantizar la buena conservación del inmueble;

Que, se ha pronunciado con la emisión de su respectivo informe la Dirección de Legal y Técnica del Ministerio Público de la Acusación, el cual se circunscribe al análisis de la legalidad del procedimiento conforme a la normativa vigente;

Que, se cuenta con crédito suficiente en la partida específica para atender el gasto, el cual se ha comprometido preventivamente por el monto a devengarse en el presente ejercicio;

Que, en consecuencia, corresponde aprobar el contrato a suscribir que se adjunta como Anexo, por encuadrarse en el artículo 140° de la Ley N° 12.510 y su Decreto Reglamentario N° 1104/16;

POR ELLO:

LA FISCAL GENERAL

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°: Apruébase la renovación del contrato de alquiler del inmueble sito en calle 1° de Mayo 2417 de la ciudad de Santa Fe, provincia de Santa Fe, ocupado por dependencias de la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación, y el modelo de contrato de renovación que, como Anexo, forma parte de la presente, desde el 25 de Junio de 2026 y por un plazo de 12 (doce) meses, por un canon locativo inicial de $6.829.204,21 (pesos seis millones ochocientos veintinueve mil doscientos cuatro con 21/100), con ajuste trimestral conforme al Índice para Contratos de Locación (ICL) del Banco Central de la República Argentina o la que en el futuro la reemplace.

ARTÍCULO 2°: Impútese el gasto en el carácter 1- Administración Central, Jurisdicción 14 – Ministerio Público, Subjurisdicción 9 - Ministerio Público de la Acusación , Programa 21, Fuente de Financiamiento 111, Finalidad 1, Función 2.0, Inciso 3, Partida Principal 2 del presupuesto vigente.

ARTÍCULO 3°: Regístrese, comuníquese, publíquese en la página Web del Ministerio Público de la Acusación y archívese.

MARIA CECILIA VRANICICH
FISCAL GENERAL
MINISTERIO PUBLICO DE LA ACUSACION
PROVINCIA DE SANTA FE

RESOLUCIÓN FG N° 272

ANEXO

----- En la ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe, a los ..... días del mes de ..... de 2026, entre el Sr. Marcelo Jorge Tomas, D.N.I. 16.387.979, por una parte y como "locador"; y el Ministerio Público de la Acusación, representado por el CPN Guillermo Manuel Rabazzi, DNI N° 20.725.341, Administrador General del Ministerio Público de la Acusación, con domicilio legal en calle 1ro. de Mayo 2417 de la ciudad de Santa Fe, por la otra y como "locataria", acuerdan renovar el contrato de locación de inmueble, aprobado por Decreto Nro. 01607/13 del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos y renovado por Resoluciones de la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación Nros. 0156/2016, 256/2019, 181/2022 y readecuado su cánon locativo mediante Resolución Nro. 501/2024, , y prorrogado luego mediante Res. FG 554/2025, de acuerdo a las siguientes cláusulas: ----------

PRIMERA: Renovar por 12 (doce) meses, a partir del 25° de Junio de 2026 y hasta el 24° de Junio de 2027, el contrato de locación suscrito entre las partes respecto del inmueble ubicado en calle 1° de Mayo 2417 de la ciudad de Santa Fe, provincia de Santa Fe, Partida Inmobiliaria 10-11-03-107474/0000-7, por un canon locativo inicial de $ 6.829.204,21 (pesos seis millones ochocientos veintinueve mil doscientos cuatro con 21/100), con ajuste trimestral conforme al Índice para Contratos de Locación (ICL) del Banco Central de la República Argentina o la que en el futuro la reemplace. ----------

SEGUNDA: Ratificar en todos sus términos la vigencia de las pautas convencionales estipuladas en el contrato renovado por el presente, con excepción de lo dispuesto en la cláusula tercera respecto del valor del alquiler mensual. ----------

En prueba de conformidad, previa lectura y ratificación, se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un efecto en el lugar y fecha indicados precedentemente. ----------